Mohd Nadir bin A Syed Ahamed & lain-lain lwn Zubaidi bin Abdul Hamid & lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — GUAMAN SIVIL NO 22–15 TAHUN 1996
ALAUDDIN H
22 APRIL 2000

Acara Sivil *— Tindakan — Pembatalan — Tindakan yang remeh, menyusahkan dan merupakan penyalahgunaan proses mahkamah — Permohonan untuk deklarasi bahawa keputusan pendaftar tanah dalam membetulkan kesilapan dalam surat putus kecil adalah tidak sah dan batal — Pemilik tanah berdekatan dibawa masuk sebagai pihak dalam prosiding — Sama ada merupakan penyalahgunaan proses mahkamah*

Undang-Undang Tanah *— Hakmilik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal — Pembetulan kesilapan — Kesilapan dalam mencantumkan tiga bidang tanah berasingan dalam satu surat putus kecil — Sama ada surat putus kecil yang baru memberikan hakmilik yang tidak boleh disangkal — Sama ada kesilapan boleh dibetulkan*

Plaintif-plaintif adalah pemilik atau tuanpunya berdaftar bersama sebidang tanah yang dipegang di bawah Surat Kecil 713 ('SK 713') dengan keluasan dua relong 065 jemba. Defendan pertama adalah pemilik tanah untuk SK 266 bertarikh 15 Mei 1916 dengan keluasan 482 jemba 027 kaki persegi (kp) dan defendan kedua adalah pemilik tanah untuk SK 267 bertarikh 15 Mei 1916 dengan keluasan 1 relong 124 jemba 42 kp. Pada 29 Julai 1968, Surat Putus Kecil 301 ('SPK 301') dengan keluasan lima relong 009 jemba yang dikeluarkan bagi maksud SK 713 telah dikeluarkan kepada plaintif-plaintif oleh Pendaftar Tanah Daerah Langkawi ('PTDL') tanpa sebarang notis kepada tuanpunya tanah SK 266 dan SK 267 pada masa itu. Defendan-defendan pertama dan kedua yang menyedari akan kesilapan PTDL telah mengarahkan peguam mereka memohon siasatan dan pembetulan dibuat oleh PTDL di bawah s 380 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') bagi hartanah yang terkandung di dalam SPK 301. Pada 1 Disember 1991, selepas mendengar keterangan dan hujahan pihak-pihak, PTDL telah mendapat bahawa terdapat kesilapan di dalam pengeluaran SPK 301 dan telah membetulkan kesilapan tersebut dengan membuat perintah membatalkan SPK 301 dan mengeluarkan tiga hakmilik berasingan dengan keluasan masing-masing yang sebenarnya. Pihak plaintif-plaintif telah menfailkan rayuan di bawah s 418 KTN tetapi rayuan mereka terlewat satu hari. Plaintif-plaintif telah memohon perlanjutan masa tetapi permohonan mereka dan rayuan mereka ke Mahkamah Persekutuan telah ditolak. Plaintif-plaintif telah kemudian menfailkan guaman sivil ini memohon untuk cuba mengetepikan keputusan PTDL dengan mendapatkan deklarasi bahawa keputusan PTDL tersebut adalah tidak sah dan terbatal. Sebelum perbicaraan penuh dimulakan, defendan-defendan telah membangkitkan bantahan awal terhadap writ dan pernyataan tuntutan dengan alasan bahawa tindakan plaintif-plaintif adalah satu penyalahgunaan proses mahkamah serta remeh dan menyusahkan.

Diputuskan, membenarkan bantahan awal defendan-defendan dan menolak tindakan plaintif dengan kos: A

(1) Tindakan plaintif-plaintif di dalam guaman sivil ini bukanlah satu tindakan menegakkan hakmilik muktamad malah hanya satu tindakan untuk mempertikaikan ketepatan keputusan PTDL. Oleh itu, plaintif-plaintif bukan sahaja tidak ada kausa tindakan yang munasabah terhadap defendan-defendan, malah tindakan mereka adalah remeh. Bagi mengaitkan defendan-defendan kepada satu tindakan yang tidak perlu dan remeh merupakan penyalahgunaan proses mahkamah (lihat ms 252H–253A). B

(2) Hujahan plaintif-plaintif bahawa hakmilik mereka terhadap keseluruhan tanah di bawah SPK 301 adalah hakmilik yang tidak boleh disangkal tidak boleh diterima kerana mereka sendiri mengakui bahawa sebelum pengeluaran SPK 301, terdapat tiga SK dan tiga tuanpunya yang berlainan dan SPK 301 telah dikeluarkan dengan merangkumi keluasan SK 266 dan SK 267 (lihat ms 251C–D). C D

(3) Selepas diteliti SPK 301, adalah jelas bahawa SPK 301 dikeluarkan atas tanah SK 713 yang keluasannya hanya dua relong 065 jemba. Jadi hakmilik plaintif-plaintif yang tidak boleh disangkal hanyalah setakat dua relong 065 jemba dan mereka tidak boleh menyatakan bahawa hakmilik mereka telah menjadi 5 relong 009 jemba (lihat ms 245B–D). E

(4) Pengeluaran SPK 301 kepada satu tuanpunya terhadap tiga keping tanah yang berbeza keluasan dan tuanpunya adalah satu kekhilafan tulin. Oleh yang demikian, perintah PTDL pada 1 Disember 1991 adalah satu perintah yang sah dikeluarkan menurut peruntukan dan kuasa yang termaktub di bawah KTN (lihat ms 252F–G). F

[English summary

The plaintiffs were in possession or were joint registered owners of a piece of land held under Surat Kecil 713 ('SK 713') measuring 2 relong 065 jemba. The first defendant was in possession of the land in respect of SK 266 dated 15 May 1916 measuring 428 jemba 027 square feet (sf) while the second defendant was in possession of the land in respect of SK 267 dated 15 May 1916 measuring 1 relong 124 jemba 42 sf. On 29 July 1968, Surat Putus Kecil 301 ('SPK 301') in respect of the land measuring 5 relong 009 jemba was issued to the plaintiffs by the Land Registrar for the District of Langkawi ('the LLR') for the purpose of SK 713 without any notice to the then owners of land designated as SK 266 and SK 267. The first and second defendants, upon realizing the mistake on the part of the LLR, instructed their lawyers to apply for investigation and rectification by the LLR pursuant to s 380 of the National Land Code 1965 ('NLC') in respect of the land contained in SPK 301. On 1 December 1991, G H I

after hearing evidence and arguments of the parties, LLR found that there was an error and consequently rectified the mistake by an order to nullify SPK 301. The LLR then issued three separate titles with the correct land measurements. The plaintiffs filed an appeal pursuant to s 418 of the NLC but they were late by one day. The plaintiffs then applied for an extension of time but their application and appeal were dismissed by the Federal Court. The plaintiffs later filed a civil action in an attempt to set aside the LLR's decision by seeking a declaration that the decision of LLR was null and void. Before full proceedings commenced, the defendants raised a preliminary objection in respect of the writ and statement of claim alleging that the plaintiffs' action amounted to an abuse of the court's process and for being frivolous and vexatious.

Held, allowing the defendants' preliminary objection and dismissing the plaintiffs' actions with cost:

(1) The plaintiffs' action in this civil suit was not to uphold the conclusiveness of their title but is an action to dispute the correctness of the LLR's decision. Hence, the plaintiffs not only do not possess a reasonable cause of action against the defendants, but their action itself was frivolous. To involve the defendants in an action which was not necessary and frivolous amounts to an abuse of the process of the courts (see pp 252H–253A).

(2) The plaintiffs' contention that their title in respect of the whole land held under SPK 301 was indefeasible could not be accepted since they themselves acknowledged that before SPK 301 was issued, there were three SK dan three different owners and that SPK 301 was issued comprising the lands of SK 266 and SK 267 (see p 251C–D).

(3) Upon an examination of SPK 301, it was clear that SPK 301 was issued in respect of land SK 713 measuring only 2 relong 065 jemba. Therefore, the plaintiffs' indefeasible title extends only to 2 relong 065 jemba and they could not now claim that their title was in respect of 5 relong 009 jemba (see p 246B–D).

(4) The issuance of SPK 301 to one owner as against three pieces of land of different measurements and owners was a genuine error. Hence, the order of LLR on 1 December 1991 was a valid order issued in accordance with the provisions and powers contained in the NLC (see p 252F–G).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai pembatalan tindakan, lihat 2(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 1998 Reissue) perenggan 125.

Untuk kes mengenai pembetulan kesilapan, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1999 Reissue) perenggan 2129.

Kes-kes yang dirujuk

Eu Finance Bhd v Lim Yoke Foo [1982] 2 MLJ 37 (dirujuk)
Land Executive Committee of Federal Territory v Syarikat Harper Gilfillan Bhd [1981] 1 MLJ 234 (dirujuk)
Manggai v Government of Sarawak [1970] 2 MLJ 41 (dirujuk)
Metal Industry Employees Union v Registrar of Trade Unions & Ors [1976] 1 MLJ 220 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara 1965 ss 380(1), 418
Kedah Provlsional Title (Transitional) Rules 1967 ss 2, 5, 9(1)

Mahinder Singh (*Mahinder Singh*) bagi pihak plaintiff.
Hashim bin Jahaya (*Ismael Alabas & Hashim*) bagi pihak defendan-defendan pertama dan kedua.
Roslan Bakar (Penasihat Undang-Undang Negeri) bagi pihak defendan ketiga.

Alauddin H:

Pendahuluan

Plaintif-plaintif di dalam writ dan penyata tuntutan mereka yang difailkan pada 5 Februari 1996 memohon untuk mendapatkan antara lain, relif-relif berikut:

(1) Satu pengisytiharan bahawa keputusan defendan ketiga (Pentadbir Tanah Daerah Langkawi) yang dibuat pada 1 Disember 1991 yang membatalkan dokumen hakmilik SPK 301 dan menggantikannya dengan tiga (3) dokumen hakmilik berasingan bagi Lot 15 Mukim Kuah, Langkawi adalah tidak sah 'nullity' dan terbatal, dan dengan demikian ia hendaklah diketepikan.

(2) Plaintif-plaintif juga memohon perintah-perintah ansilari yang timbul dari perintah di atas yakni taksiran gantirugi oleh pegawai mahkamah atas kerugian yang dialami oleh plaintif akibat tindakan defendan-defendan serta kos.

Fakta kes

Plaintif-plaintif ('kesemua plaintif') pada masa-masa material adalah pemilik atau tuanpunya berdaftar bersama (co-proprietors) sebidang tanah yang dikenali sebagai Lot 15, Mukim Kuah Langkawi, Kedah Darul Aman ('tanah tersebut'). Perlu dinyatakan di sini bahawa kesemua plaintif memegang tanah tersebut di bawah Surat Putus Kecil (SPK) 301 yang didaftarkan pada 12 Rejab 1358 bersamaan 29 Julai 1968 (lihat eksh H dan terjemahannya di dalam eksh J hujahan bertulis defendan ketiga). Adalah juga tidak dinafikan bahawa defendan pertama (Zubaidi bin Abdul Hamid) adalah pemilik atau tuanpunya tanah yang dirujuk di dalam Surat Kecil (SK) No 266 bertarikh 15 Mei 1916, sementara defendan kedua (Pagan

Jaya Sdn Berhad) adalah pemilik atau tuanpunya tanah yang dirujuk di dalam Surat Kecil (SK) No 267 bertarikh 15 Mei 1916.

Pada 7 Ogos 1991, Tetuan Hoe & Ahmad Zaki yang mewakili En Zubaidi bin Abdul Hamid dan Pagan Jaya Sdn Bhd telah menulis surat kepada Pentadbir Tanah Daerah Langkawi ('PTDL') memohon PTDL untuk mengadakan siasatan dan pembetulan di bawah s 380 Kanun Tanah Negara ('KTN') bagi hartanah yang terkandung di dalam SPK 301, Lot 15 Mukim Langkawi yakni tanah tersebut.

Menurut peguam, kedua-dua anak guamnya telah mendapati bahawa SPK 301, Lot 15 yang telah dikeluarkan oleh pejabat tanah telah tersilap dikeluarkan kerana ia telah dikeluarkan kepada seorang tuanpunya tanah bagi keluasan tanah seluas lima relong 009 jemba, sedangkan SPK 301 ini adalah dikeluarkan bagi maksud SK 713 yang keluasannya hanyalah dua relong 065 jemba (Sila rujuk eksh G di dalam hujahan bertulis defendan ketiga). Keluasan tanah yang didaftarkan di dalam SPK 301 telah lebih daripada yang sepatutnya yakni dua relong 065 jemba. SPK 301 sekaligus merangkumi keluasan tanah di dalam SK 266 seluas 482 jemba 027 kaki persegi (kp) dan SK 267 seluas 1 relong 124 jemba 42 kp. Tanah SK 266 telah dlpindahmilik kepada defendan pertama pada 25 April 1984 sementara SK 267 telah dipindahmilik kepada defendan kedua pada 10 Disember 1983.

Pengeluaran SPK 301 pada 29hb Julai 1968 oleh PTDL dibuat tanpa sebarang notis kepada tuanpunya tanah SK 266 dan SK 267 pada masa itu. Defendan-defendan pertama dan kedua sebagai tuanpunya terkemudian, yang menyedari akan kesilapan PTDL ini telah mengarahkan peguam mereka memohon siasatan dan pembetulan dibuat oleh PTDL.

Selaras dengan permohonan kedua-dua defendan, siasatan telah dijalankan oleh PTDL (defendan ketiga) dan setelah mendengar keterangan dan hujahan-hujahan pihak-pihak, PTDL telah mendapati bahawa memang terdapat kesilapan di dalam pengeluaran SPK 301. Justeru beliau membetulkan (rectify) kesilapan tersebut dengan membuat perintah membatalkan SPK 301 dan mengeluarkan tiga (3) hakmilik berasingan dengan keluasan masing-masing yang sebenarnya.

Pihak plaintif tidak berpuas hati dengan keputusan PTDL itu dan mereka memfailkan rayuan terhadap keputusan tersebut menurut s 418 KTN.

Seksyen 418 berbunyi:

> (1) Any person or body aggrieved by any decision under this Act of the State Director, the Registrar or any Land Administrator may, at any time within the period of three months beginning with the date on which it was communicated to him, appeal therefrom to the court.
>
> (2) Any such appeal shall be made in accordance with the provisions of any written law for the time being in force relating to civil procedure; and the court shall make such order thereon as it considers just.
>
> (3) In this section 'decision' includes any act, omission, refusal, direction or order.

Rayuan plaintif difailkan di luar jangka masa yang ditetapkan s 418, yakni mereka terlewat satu hari. A

Di dalam keadaan ini, plaintif kemudiannya melalui Usul Pemula No 25–3–92 yang difailkan di Mahkamah Tinggi Alor Setar memohon perlanjutan masa untuk memfailkan rayuan di bawah s 418 KTN. Permohonan mereka telah ditolak dengan kos oleh YA Hakim KC Vohrah pada 7 Mac 1994. Terkilan dengan keputusan YA Hakim tersebut, plaintif telah merayu kepada Mahkamah Persekutuan dan Mahkamah Persekutuan yang bersidang pada 4 Oktober 1995 juga telah menolak rayuan mereka. B

Setelah gagal mendapatkan perlanjutan masa untuk merayu terhadap keputusan PTDL tersebut, kini plaintif melalui guaman sibil ini memohon untuk cuba mengenepikan keputusan PTDL tersebut dengan mendapatkan deklarasi bahawa keputusan PTDL tersebut adalah satu yang tidak sah 'nullity' dan terbatal (void). C

Penghujahan defendan-defendan mengenai bantahan awal D

Sebelum perbicaraan penuh dimulakan, ketiga-tiga defendan telah membangkitkan bantahan awal terhadap writ dan penyata tuntutan dengan alasan tindakan plaintif ini adalah satu penyalahgunaan proses mahkamah dan ianya juga adalah sesuatu yang remeh dan menyusahkan. Bantahan awal pihak defendan didasarkan atas tiga alasan: E

(i) Isu di dalam kes ini telahpun diselesaikan melalui Usul Pemula No 25–3–92, di mana remedi yang terbuka kepada plaintif ialah merayu kepada Mahkamah Tinggi terhadap keputusan PTDL tersebut dan memandangkan rayuan mereka untuk perlanjutan masa untuk merayu telah ditolak oleh kedua-dua Mahkamah Tinggi dan Mahkamah Persekutuan, maka mereka adalah dihalang dari memfailkan tindakan ini untuk mengenepikan perintah PTDL itu. F

(ii) Remedi yang terbuka kepada plaintif apabila terkilan dengan keputusan PTDL yang dibuat menurut kuasa-kuasa yang diperuntukkan di bawah KTN ialah membuat rayuan di bawah s 418, KTN dan apabila remedi ini tidak berjaya atas apa alasanpun, maka tiada remedi lain terbuka kepada plaintif sama ada di bawah undang-undang lain mahupun equiti. G

(iii) Tiada merit di dalam tuntutan plaintif. Peguam defendan menghujahkan bahawa perintah yang dibuat oleh PTDL adalah berlandaskan kuasa yang diberi di bawah s 380 KTN. Memang terdapat kesilapan teknikal di dalam pengeluaran SPK 301 di mana keluasan tanah yang sepatutnya ada pada SK 713 hanya dua relong 065 jemba telah menjadi lima relong 009 jemba kerana telah dimasukkan sekali keluasan tanah SK 266 dan SK 267 yang mempunyai tuanpunya yang berbeza. H

Bagi alasan (i) dan (ii), adalah menjadi hujahan peguam defendan-defendan bahawa plaintif kini tidak boleh mendapatkan perintah deklarasi di dalam tindakan ini kerana undang-undang adalah jelas bahawa sekiranya I

A wujud remedi statutori eksklusif yang diperuntukkan di bawah undang-undang spesifik, di dalam kes ini, KTN, maka, plaintif tidak boleh mendapatkan remedi di bawah undang-undang lain ataupun equiti. Untuk menyokong hujahannya itu, beliau merujuk kepada beberapa kes. Pertama kes *Manggai v Government of Sarawak* [1970] 2 MLJ 41 di mana Gill FJ (beliau ketika itu) menyatakan di ms 44:

B

> It is well settled law that the court will not make a declaratory judgment where an adequate alternative remedy is available (see *Halsbury's Laws of England* (3rd Ed) Vol 22, p 749, para 1611). To quote but a few authorities in support of that proposition, Lord Herschell said in *Barraclough v Brown* [1897] AC 615 at p 620:

C

> > 'It was argued for the appellant that, even if not entitled to recover the expenses by action in the High Court, he was, at all events, entitled to come to that court for a declaration that on the true interpretation of the statute he has a right to recover them. It might be enough to say that no such case was made by the appellant's claim. But, apart from this, I think it would be very mischievous to hold that when a party is compelled by

D

> > statute to resort to an inferior court he can come first to the High Court to have his right to recover — the very matter relegated to the inferior court — determined. Such a proposition was not supported by authority, and is, I think, unsound in principle.'

> In *Pasmore v The Oswaldtwistle Urban District* [1898] AC 387, Council Earl of Halsbury LC said:

E

> > '... The principle that where a specific remedy is given by a statute, it thereby deprives the person who insists upon a remedy of any other form of remedy than that given by the statute, is one which is very familiar and which runs through the law.'

> In the more recent case of *Wilkinson v Barking Corp* [1948] 1 KB 721 at p 724,

F

> Asquith LJ said:

> > '... It is undoubtedly good law that where a statute creates a right and, in plain language, gives a specific remedy or appoints a specific tribunal for its enforcement, a party seeking to enforce the right must resort to that remedy or that tribunal, and not to others.'

G Prinsip yang tersebut dalam kedua-dua kes di atas telah diterima pakai oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Metal Industry Employees Union v Registrar of Trade Unions & Ors* [1976] 1 MLJ 220.

Mengulas mengenai pemakaian s 418 KTN di dalam kes *Land Executive Committee of Federal Territory v Syarikat Harper Gilfillan Bhd*

H [1981] 1 MLJ 234, Raja Azlan Shah Ag LP (DYMN ketika itu) di dalam penghakimannya (di halaman 235) menyatakan:

> For the purpose of this appeal it is only necessary to decide on the availability of declaration in lieu of the statutory right of appeal enacted by s 418 of the National Land Code. We are satisfied that there was a decision from which an aggrieved party may appeal to the High Court under the section. The section

I

> reads:

> > 'Any person or body aggrieved by any decision under this Act of the State Commissioner, the Registrar or any Collector, may, at any time within

the period of three months beginning with the date on which it was communicated to him, appeal therefrom to the court. A

It is said by the appellants that the National Land Code being a creature of statute and providing for special procedure relating to appeals on matters pertaining to it, declaratory relief is not available to the respondents. The cases of *Baraclough v Brown & Ors* [1897] AC 615; *A Subramanlam v SMRM Muthiah Chetty* [1934] MLJ 222; *Chop Chuah Seong Joo v Teh Chool Nai & Ors* [1963] MLJ 96; *Sundaram v Chew Choo Khoon* [1968] 1 MLJ 90; and *Metal Industry Employees Union v Registrar of Trade Unions & Ors* [1976] 1 MLJ 220; were cited in support of the proposition that when an appeal from an administrative decision is exclusively provided, resort cannot be had to a declaratory relief.' B

C

dan di halaman 236:

Thus it can be seen that the modern use of declaratory judgment has already developed into the most important means of ascertaining the legal powers of public authorities in the intricate mixture of public and private enterprise which is becoming a distinctive feature of our life. But we must add a warning note that its use must not be carried too far. The power to grant declaratory judgment in lieu of the prerogative orders or statutory reliefs must be exercised with caution. The power must be exercised 'sparingly', with 'great care and jealousy'. D

dan di halaman 237:

E

We now ask ourselves, what is there in the National Land Code which bars declaratory relief. Section 418 of the Code must now be looked at. If on a proper reading of it leads one to the conclusion that it is the intention of Parliament to create the right absolutely and independently of any specific form of remedy, the respondent's action is well maintained. If on the other hand the proper interpretation is that the right and the remedy are uno flatu, that they are not mutually exclusive, that they are part and parcel of the remedy, then the action is misconceived. F

Reading s 418 of the Code, we are satisfied that the latter is the correct interpretation. Having regard to the special provision for limiting the time within which to enforce the right, the indications are that Parliament has by using plain and unambiguous language intended the right to be exclusive of any other mode of enforcing it. The time-limit is the foundation of the right given in the section. It is in the highest degree improbable that the period of three months as a limitation would have been inserted if an indefinite period were intended to be given. The period of three months is obviously for the purpose of preventing stale claims. If the contrary is sustainable, then the respondents are allowed to seek to enforce their statutory right by a method other than that prescribed by the Code creating it. G H

For these reasons we are of the view that the court has no jurisdiction to entertain the claim sought by the declaration and the appeal must be allowed with costs here and below.

Di dalam kes ini menurut defendan, plaintif telah gagal mendapatkan remedi statutori yang terbuka dan eksklusif kepada mereka, maka tindakan ini tidak boleh dilayan dan merupakan penyalahgunaan proses mahkamah. I

A Bagi alasan (iii) pula, menurut peguam defendan, s 380(1), KTN memberi kuasa kepada PTDL untuk membetulkan kesilapan/kekhilafan pada dokumen hakmilik atas kekhilafan luas kawasan (area) dan sempadan (boundary) dengan membatalkan dokumen hakmilik SPK 301 dan menggantikan dengan tiga hakmilik berasingan.

B *Penghujahan plaintif*

Peguam plaintif di dalam menentang bantahan awal tersebut menghujahkan bahawa perintah PTDL itu adalah satu perintah yang tidak sah 'nullity' dan terbatal. Menurutnya PTDL tldak mempunyai kuasa untuk membatalkan SPK 301 dan menggantikannya dengan tiga hakmilik C berasingan.

Menurut peguam plaintif lagi, sebagai pemegang Surat Putus Kecil (SPK) 301 kesemua plaintif adalah berhak ke atas tanah tersebut. Kesemua plaintif bersetuju bahawa antara tahun 1943 hingga tahun 1948 terdapat tiga hakmilik berasingan yakni SK 713, SK 266 dan SK 267 oleh tiga D tuanpunya berbeza dan mereka juga bersetuju bahawa apabila SPK 301 dikeluarkan, ia dikeluarkan kepada satu tuanpunya dengan keluasan untuk ketiga-tiga Surat Kecil (SK) tersebut, tetapi mereka mendakwa apabila geran SPK 301 dikeluarkan hakmilik tanah-tanah tersebut diberi kepada pemegang SPK 301 yakni mereka. Kesilapan PTDL ini memang diakui oleh semua plaintif tetapi oleh kerana mereka adalah pemegang SPK maka E mereka mempunyai hakmilik yang muktamad dan lengkap, sementara pemegang (SK) iaitu defendan-defendan hanya mendapat hakmilik yang sementara sahaja. Atas alasan demikian, mereka menghujahkan seterusnya bahawa hakmilik mereka di dalam SPK 301 adalah hakmilik yang tidak boleh disangkal (indefeasible) menurut s 340, KTN. Hak ini mereka dapati tanpa penipuan, salah nyataan, pemalsuan atau secara salah. Menurut F plaintif lagi, s 9 dan s 2 Kedah Provlsional Title (Transitional) Rules 1967 memperuntukkan sekiranya SPK bertindih dengan SK maka harus diputuskan bahawa SK tidak memberi apa-apa hak kepada orang yang menuntut hak tersebut tetapi sebaliknya hak tersebut haruslah diberikan kepada pemilik SPK.

G Seksyen 2 Kedah Provlsional Titles (Transitional) Rules 1967 berbunyi:

> 'Provisional Title' includes a Surat Kecil, a Surat Putus, a Surat Putus Almarhom, a Banchi Sewa, a Permit, a Surat Akuan and any other document of title of a like nature registered under the provisions of any Land Enactment in force prior to 1 August 1935 (date of coming into force of Enactment H No 56).

Sementara s 9(1) pula berbunyi:

> In any case in which land held under a provisional title or any portion thereof is found to be also included in a Surat Putus Besar or Surat putus Kechil, Grant, State Lease, Mukim Grant or Mukim Lease the provisional title shall I be deemed to convey no interest to any person claiming thereunder in respect of the land so included in such Surat Putus Besar, Surat Putus Kecil, Grant, State Lease, Mukim Grant or Mukim Lease.

Oleh yang demikian, menurut peguam plaintif di dalam keadaan plaintif yang mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal, PTDL tidak mempunyai kuasa di bawah s 380 untuk membuat perintah sedemikian, justeru itu perintah tersebut adalah tidak sah. Di dalam situasi ini adalah dihujahkan oleh peguam plaintif bahawa mereka boleh mendapatkan relif deklarasi untuk mengisytiharkan bahawa perintah tersebut tidak sah dan harus diketepikan. Bagi menyokong hujahannya, beliau merujuk kepada kes *Eu Finance Berhad v Lim Yoke Foo* [1982] 2 MLJ 37, di mana adalah diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan di ms 39 bahawa:

> In the circumstances it is abundantly clear that the second order on which the respondent relies is no order at all within and for the purposes of s 263 [of the National Land Code 1965] and is a nullity and devoid of any effect. ...
>
> The general rule is that where an order is a nullity, an appeal is somewhat useless as despite any decision on appeal, such an order can be successfully attacked in collateral proceedings; it can be disregarded and impeached in any proceedings, before any court or tribunal and whenever it is relied upon — in other words, it is subject to collateral attack. In collateral proceedings the court may declare an act that purports to bind to be non-existent. In *Harkness v Bell's Asbestos and Engineering Ltd*; Lord Diplock LJ (now a Law Lord) said (at p 736) that it has been long laid down that where an order is a nullity, the person whom the order purports to affect has the option either of ignoring it or of going to the court and asking for it to be set aside.

Pendapat mahkamah

Di dalam kes ini, persoalan yang perlu saya pertimbangkan adalah seperti berikut:

(1) Adakah perintah yang dikeluarkan oleh PTDL pada 1 Disember 1991 satu perintah yang sah atau tidak?

(2)(a) Sekiranya saya berpendapat perintah tersebut adalah satu perintah yang sah, maka undang-undang adalah jelas bahawa sekiranya mana-mana pihak tidak berpuas hati atau terkilan dengan keputusan yang dibuat oleh pentadbir tanah menurut kuasa yang diperuntukkan di bawah KTN, maka mereka hendaklah merayu kepada Mahkamah Tinggi di bawah s 418 tersebut. Dengan kata lain mereka tidak mempunyai remedi lain mereka sama ada di bawah undang-undang mahupun equiti, kerana terdapat remedi statutori eksklusif yang telah diperuntukkan di bawah KTN.

(b) Tetapi sekiranya saya berpendapat bahawa perintah PTDL itu adalah perintah yang tidak sah kerana beliau tidak ada kuasa untuk mengeluarkan atau memberikan, maka prinsip di dalam kes *Eu Finance* adalah terpakai.

Berbalik kepada perintah PTDL bertarikh 1 Disember 1991, beliau telah membuat keputusan setelah mendengar pihak-pihak dan mendapati memang terdapat kesilapan oleh pentadbir tanah terdahulu di dalam mengeluarkan dokumen hakmilik SPK 301, di mana hanya satu geran

sahaja dikeluarkan untuk SK 731, SK 266 dan SK 267, sedangkan pada hakikatnya terdapat tiga tuanpunya berasingan dan tiga keluasan yang berbeza, di mana, SK 713 keluasan sebenar ialah dua relong 065 jemba, SK 266 keluasan sebenar ialah 482 jemba 027 kp dan SK 267 keluasan sebenar ialah satu relong 124 jemba 42 kp. PTDL mendapati SPK 301 telah diberi keluasan SK 266 dan 267 sekali dan kesilapan ini merupakan satu kesilapan teknikal di mana dokumen hakmilik SPK 301 yang didaftarkan dan dikeluarkan oleh pentadbir tanah terdahulu mengandungi 'misdescription of land and boundaries' dan perlu diperbetulkan (rectify). Justeru itu, dengan kuasa yang ada pada beliau yang diperuntukkan di bawah s 380 Kanun Tanah Negara, maka sewajarnya beliau membuat pembetulan (rectification) dengan membatalkan SPK 301 itu dan menggantikannya tiga hakmilik berasingan kepada plaintif, defendan pertama dan defendan kedua.

Hujahan plaintif bahawa hakmilik mereka terhadap keseluruhan tanah di bawah SPK 301 adalah hakmilik yang tidak boleh disangkal menurut s 340 Kanun Tanah Negara tidak boleh diterima sama sekali. Di dalam perkara ini plaintif sendiri bersetuju dan mengakui bahawa sebelum pengeluaran SPK 301, terdapat tiga Surat Kecil (SK) yang dikeluarkan yakni SK 267, 266 dan SK 713. Malahan plaintif juga mengakui dan bersetuju bahawa tuanpunya SK 713, 267 dan SK 266 adalah orang yang berbeza dan SPK 301 telah dikeluarkan dengan merangkumi keluasan SK 266 dan SK 267. Oleh itu sebelum pengeluaran SPK 301, setiap pemegang (SK) mempunyai hak dan taraf yang sama terhadap tanah masing-masing, tidak lebih dan tidak kurang. Surat Kecil merupakan dokumen yang lengkap bagi membuktikan keempunyaan hakmilik mana-mana tuan tanah. Ini adalah selaras dengan apa yang diperuntukkan di bawah s 5 Kedah Provisional Title (Transitional) Rules 1967, yang berbunyi:

> 'Surat Kecil', 'Surat Putus', 'Surat Putus Almarhom', and any other document of title of a like nature registered under the provisions of any Land Enactment in force prior to the first day of August 1935 (date of coming into force of Enactment No 56) *mean documents evidencing ownership which shall for the purposes of Parts Six to Eight, Twelve, Thirteen to Nineteen and Twenty-two to Twenty-four of the code be deemed to be documents of Title.* (Penekanan ditambah.)

Oleh yang demikian, saya berpendapat bahawa plaintif kini tidak boleh menyatakan bahawa pemegang SK 267 dan SK 266 tidak mempunyai hakmilik terhadap tanah-tanah mereka lagi, apabila SPK 301 telah dikeluarkan dan hakmilik mereka terhadap tanah-tanah tersebut pula menjadi muktamad berbanding dengan defendan pertama dan kedua. Plaintif juga tidak boleh mengatakan bahawa hakmilik mereka terhadap keseluruhan tanah di bawah SPK 301 dilindungi oleh s 340 yakni hakmilik yang tidak boleh disangkal.

Perlu ditegaskan di sini bahawa adalah jelas dan nyata bahawa SPK 301 itu dikeluarkan secara silap. Kalau diteliti secara mendalam eksh J atau terjemahannya di eksh J (yakni dokumen hakmilik SPK 301) di hujung dokumen tersebut pada perenggan akhir jelas tertulis 'Surat Keterangan

Lama Surat Kecil No 713'. Jelas bagi saya bahawa SPK 301 ini dikeluarkan atas tanah SK 713 yang keluasannya hanya dua relong 065 jemba. Jadi hakmilik plaintif yang tidak boleh disangkal hanyalah setakat dua relong 065 jemba dan mereka tidak boleh menyatakan bahawa hakmilik mereka telah menjadi lima relong 009 jemba. Pengeluaran tiga geran berasingan oleh PTDL tidak langsung menjejaskan hakmilik tidak boleh disangkal plaintif terhadap dua relong 065 jemba dan bukannya lima relong 009 jemba.

Seperti yang saya nyatakan tadi, adalah jelas dari ekshibit-ekshibit bahawa terdapat besar dan kesilapan 'genuine' apabila SPK 301 dikeluarkan oleh pihak pentadbir tanah terdahulu. Kesilapan ini perlu dibetulkan. Bagi saya perintah PTDL pada 1 Disember 1991 itu adalah dalam maksud 'within the meaning of' s 380(1) KTN yang diperuntukkan.

> Correction of errors in documents of title, etc
>
> (1) Where the Registrar is satisfied —
>
> (a) that any document of title has been registered or issued in the wrong name, or contains any mis-description of land or boundaries, or other error or omission, or
>
> (b) that any memorial or other entry has been made in error on any document of title or other instrument relating to land, or
>
> (c) that any memorial or other entry made on any such document of title or instrument itself contains any error or omission,
>
> he may, subject to sub-ss (2) and (3), make such correction on the document or interest in question as may be appropriate in the circumstance of the case.

Pembetulan (rectification) yang dibuat oleh PTDL semata-mata bertujuan memberi hakmilik (title) yang memang sedia ada dan wujud di pihak defendan pertama dan defendan kedua. Justeru pembetulan kesilapan ini dengan pengeluaran tiga hakmilik berasingan tidak boleh dianggap sebagai menjejaskan atau mengurangkan hakmilik yang tidak boleh disangkal di pihak plaintif kerana pada hakikatnya plaintif hanya mempunyai hak setakat dua relong 065 jemba.

Di dalam kes ini saya berpuas hati bahawa pengeluaran SPK 301 kepada satu tuanpunya terhadap tiga keping tanah yang berbeza keluasan dan tuanpunya adalah satu kekhilafan tulin. Oleh yang demikian, perintah PTDL pada 1 Disember 1991 adalah satu perintah yang sah dikeluarkan menurut peruntukan dan kuasa yang termaktub di bawah KTN.

Dengan yang demikian, di dalam situasi ini, remedi yang terbuka kepada plaintif hanyalah merayu kepada Mahkamah Tinggi menurut s 418 Kanun Tanah Negara. Memandangkan perintah PTDL pada 1 Disember 1991 adalah satu perintah yang sah maka dengan hormatnya saya katakan kes *Eu Finance* yang dirujuk oleh peguam plaintif adalah tidak terpakai dalam kes ini.

Dengan kerendahan diri ingin saya nyatakan di sini bahawa tindakan plaintif di dalam guaman sibil ini bukanlah satu tindakan menegakkan hakmilik muktamad atau dengan kata lain 'to establish a superior title', malah hanya satu tindakan untuk mempertikaikan ketepatan keputusan

A PTDL. Oleh itu, jelas bagi saya plaintif bukan sahaja tidak ada kuasa tindakan yang munasabah terhadap defendan, malah tindakan mereka adalah remeh. Bagi mengaitkan defendan-defendan kepada satu tindakan yang tidak perlu dan remeh merupakan penyalahgunaan proses mahkamah.

Berdasarkan alasan-alasan dan nas-nas tersebut di atas bantahan awal
B defendan-defendan dibenarkan dan tindakan plaintif ditolak dengan kos.

Bantahan awal defendan-defendan dibenarkan. Tindakan plaintif ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Moy Saw Han

C

D

E

F

G

H

I